

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA-MENYEWA VIRTUAL OFFICE

Fariz Gelar Purbaya

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
farizgelarpurbaya@gmail.com

Eny Sulistyowati, S.H., M.H.

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
sulistyowarni19@yahoo.co.id

Abstrak

Perkembangan dunia usaha beriringan bersamaan dengan perkembangan teknologi informasi serta komunikasi yang pesat, hal ini adalah wajar pada sebuah fenomena seperti saat ini yang mana membuat juga gaya hidup masyarakat cenderung memilih yang sesuatu dengan mudah, cepat, dan aman. Bentuk kemajuan teknologi informasi dan komunikasi adalah *Virtual Office*. *Virtual Office* adalah sebuah inovasi dari layanan fasilitas perkantoran yang membuat pekerjaan bisa diselesaikan mereka tanpa harus untuk datang setiap hari ke kantor, tetapi memiliki fasilitas yang sama pada kantor umumnya. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah konsep dalam perjanjian sewa-menyewa dari *Virtual Office*, serta mengetahui dan memahami apa saja aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office*. Penelitian ini merupakan penelitian yang berjenis yuridis normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, dan juga pendekatan konsep. Bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan non hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi kepustakaan, dan teknik analisis bahan hukum menggunakan teknik preskriptif dan deskriptif. Hasil penelitian dan pembahasan disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* sesuai dengan aturan-aturan hukum yang digunakan pada perjanjian pada umumnya yakni syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya kesepakatan antar pihak, kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Objek perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* adalah sebuah alamat yang digunakan bersama-sama. Konsep dari perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* yaitu penyewa melakukan pendaftaran untuk mengisi *website* penyedia jasa *Virtual Office*, lalu akan muncul pilihan-pilihan yang mana akan menyesuaikan dengan kebutuhan dari penyewa tersebut.

Kata Kunci: Perjanjian sewa-menyewa, Transaksi Elektronik, *E-Commerce*, *Virtual Office*.

Abstract

Business development hand in hand together with the development of information and communication technologies are rapidly, it is reasonable on a phenomenon such as this which make people's lifestyles also tend to pick something simple, fast, and secure. Form of advances in information technology and communication is a *Virtual Office*. *Virtual Office* is an innovation of the service office facilities that make their jobs can be done without having to come every day to the office, but have the same facilities in the general office. The purpose of this study was to (1) Know and understand how the concepts in the tenancy agreement of the *Virtual Office*, (2) Know and understand what aspects need to be considered in the tenancy agreement *Virtual Office*. This research type is normative or legal research. The research approach were used are statute approach, conceptual approach. Legal materials in this research are primary legal materials, secondary legal material, and non-legal materials. Collecting technique on legal materials are used of literature study, and analysis technique of legal materials used prescriptive and descriptive technique. The results of research and discussion concluded that the tenancy agreement *Virtual Office* in accordance with the rules of law used in the agreement in general terms the validity of a treaty that is set on Article 1320 of The Code of Civil Code namely the existence of an agreement between the parties, proficiency in legal actions, a certain thing, and because the lawful. The objects of agreement in *Virtual Office* is an address that used together. The concept of of agreement in *Virtual Office* is the renters registering to fill the website provider *Virtual Office* then will appear the options which will suit the needs of the tenant.

Keywords: Agreement of lease-rental, Electronic Transaction, *E-Commerce*, *Virtual Office*

PENDAHULUAN

Perkembangan dunia usaha saat ini beriringan bersama dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang begitu pesat, hal ini merupakan sesuatu yang tidak akan bisa dihindari dalam era globalisasi seperti saat ini yang mana perkembangan dunia usaha atau bisnis serta teknologi informasi dan komunikasi berjalan sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan juga gaya hidup masyarakat saat ini yang dituntut untuk melakukan segala sesuatu dengan mudah, cepat, dan aman juga harus dimaknai sebagai sarana bagi manusia untuk mempelajari perkembangan yang juga ikut terjadi dalam dunia usaha.

Kemajuan teknologi informasi dan komunikasi tidak bisa dipungkiri telah banyak membantu segala macam aktivitas kita sehari-hari, banyak sekali contoh dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi yang banyak diterapkan dalam kehidupan bermasyarakat. Salah satu bentuk dari perkembangan teknologi informasi dan komunikasi antara lain yaitu dunia maya atau biasa disebut *internet (interconnection network)*. *Internet* sebagai suatu media informasi dan komunikasi elektronik telah banyak sekali dimanfaatkan untuk berbagai macam kegiatan, antara lain untuk *browsing* atau menjelajah dunia internet, mencari data dan berita, saling mengirim pesan secara elektronik, komunikasi dengan media sosial, serta termasuk untuk perdagangan. Kegiatan perdagangan melalui media elektronik kita kenal sebagai *Electronic Commerce*, atau lebih dikenal dengan *E-commerce*.¹

E-commerce sendiri yaitu kegiatan jual-beli dan atau sewa-menyewa baik barang maupun jasa yang dikerjakan atau dilakukan dengan memanfaatkan jaringan *internet*.² Transaksi yang dilakukan secara *online* dapat memberikan efisiensi waktu dan juga efektifitas yang tinggi yang dimana seseorang dapat melakukan transaksi dengan setiap orang dimana saja dan kapan saja asalkan orang tersebut memiliki jaringan *internet*. Contoh dari kegiatan *E-commerce* adalah jual beli barang pada toko *online* yang kini marak beredar di media sosial dengan berbagai macam barang yang diperjual-belikan. Semua transaksi yang dilakukan dalam *E-commerce* ini melalui jaringan *internet* dilakukan tanpa tatap muka antar para pihaknya, namun dalam melakukan transaksi tersebut para pihak tersebut

mendasarkan pada rasa kepercayaan satu sama lain, sehingga perjanjian jual-beli dan atau sewa-menyewa yang terjadi diantara para pihak pun tidak dilakukan secara nyata pada umumnya yakni melalui perjanjian yang tertulis dan ditanda tangani oleh para pihak namun hanya dilakukan secara elektronik.

E-commerce merupakan bentuk salah satu transaksi perdagangan yang paling banyak dipengaruhi oleh teknologi informasi, dengan menggunakan transaksi perdagangan ini, konsep pasar tradisional (dimana penjual dan secara fisik pembeli bertemu) berubah menjadi konsep *telemarketing* (perdagangan jarak jauh dengan menggunakan *internet*).³ Kebutuhan akan kemudahan dalam mendirikan satu usaha menjadi yang diimpikan oleh pengusaha khususnya bagi mereka yang tidak ingin direpotkan oleh berbagai macam kesulitan mendirikan dan menjalankan usahanya, di dalam perkembangan dalam jaringan *internet* pada masa sekarang ini, banyak sekali ditemukan situs yang memberikan wadah bagi masyarakat luas untuk berdagang barang maupun jasa, termasuk dalam dunia usaha. Salah satu penyedia jasa yang beberapa tahun belakangan sedang naik daun yaitu *Virtual Office*.

Virtual Office atau yang lebih dikenal dengan Kantor *Virtual* adalah layanan yang disediakan oleh perusahaan kepada individual atau perusahaan untuk bisa menggunakan atau memanfaatkan fasilitas alamat serta nomor telepon secara bersama-sama. Pengertian lain dari *Virtual Office* yaitu kantor maya (ruang kerja di dunia *internet*) di mana dengan cara ini pengusaha serta pegawainya bisa mengoperasikan bisnis tanpa harus untuk saling bertemu.⁴ Secara singkat yaitu layanan fasilitas perkantoran dalam format *online*, yang memungkinkan pemilik usaha dan karyawannya untuk tidak harus datang ke kantor untuk menyelesaikan pekerjaan mereka tanpa harus untuk datang setiap hari ke kantor, maka dengan *Virtual Office* penyewa dapat memiliki atau menyewa sebuah alamat yang dapat membuat perusahaannya memiliki lokasi kantor yang dianggap strategis serta mudah dijangkau. Penyewa juga akan menghemat biaya yang sangat besar jika menyewa kantor pada umumnya, dimana kantor pada umumnya harus membayar berbagai macam tagihan seperti tagihan listrik, tagihan telepon, tagihan air, serta tagihan lain sebagainya, sedangkan dengan *Virtual Office*, penyewa tidak harus memikirkan berbagai macam hal-hal tersebut sebab sudah diatur, yang mana akan memudahkan pekerjaan.

¹ Dikdik M. Arief Mansyur dan Elisatris Gultom, 2009, *Cyber Law (Aspek Hukum Teknologi Informasi)*, Refika Aditama, Bandung, hlm 135

² *Ibid*, hal.144

³ *Loccit*, hal.144

⁴ Diakses dari <http://www.zoffice.org/serviced-vs-virtual-office/> tanggal 24 Februari 2016

Pengusaha yang ingin mendirikan sebuah usaha dan terkendala dari sulitnya menyediakan lokasi yang strategis untuk kantor, namun penyedia *Virtual Office* ini seolah memberikan jawaban atas seluruh kebutuhan para pengusaha yang sangat bingung dan kesulitan dalam penentuan lokasi kantor untuk perusahaannya, seperti yang diberitakan pada Tribunnews pada tanggal 11 November 2015 yaitu beberapa alasan bagi UMKM yang ingin mengembangkan usahanya namun terhambat oleh biaya untuk menyewa sebuah kantor yang membutuhkan biaya cukup besar, selain itu dengan menyewa *Virtual Office* juga diyakini dapat memudahkan para calon pembeli dan juga investor asing untuk berinvestasi, serta memudahkan para pengusaha UMKM yang ingin mengembangkan usahanya ke luar negeri.⁵

Transaksi perdagangan lewat jaringan *internet* sangatlah berbeda dengan transaksi perdagangan pada umumnya, lewat *E-commerce*, dalam situs www.surabayavirtualoffice.com dimana calon penyewa mengakses situs tersebut, yang kemudian calon pihak penyewa mencari atau memilih paket penyewaan yang sesuai dengan kebutuhan dan dana yang tersedia. Fasilitas yang diberikan *Virtual Office* adalah penggunaan ruang *meeting*, menerima surat-menyurat, parsel, serta dokumen, dan lain sebagainya yang pada umumnya didapatkan jika menyewa sebuah ruangan kantor biasa.

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut dengan UU ITE) tertulis bahwa penyelenggaraan sistem elektronik adalah pemanfaatan sistem elektronik oleh penyelenggara negara, orang, badan usaha, dan/atau masyarakat. Penyelenggara sistem elektronik dalam hal ini yaitu penyewa serta penyedia jasa *Virtual Office*.

Pasal 15 ayat (1) UU ITE tertulis bahwa setiap penyelenggara sistem elektronik harus menyelenggarakan sistem elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik sebagaimana mestinya. Kegiatan perdagangan yang dilakukan secara *online* (*E-commerce*) dalam pelaksanaannya para pihak yang termasuk dalamnya melaksanakan kegiatan hukum yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara elektronik sesuai dengan Pasal 1 angka 17 UU ITE..

Permasalahan lainnya yang dapat timbul yaitu dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata mengatur bahwa setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu serta suatu sebab yang halal, apabila dipenuhi syarat sahnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut sah serta mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai suatu hal tertentu sebagai syarat ketiga mengenai syarat sahnya suatu perjanjian menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu.⁶

Dua syarat pertama dalam perjanjian ini disebut syarat subjektif karena menjelaskan tentang para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian, sebab jika syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat tersebut bisa untuk dibatalkan (dalam melakukan pembatalan sebuah perjanjian harus ada inisiatif dari salah satu pihak yang merasa dirugikan untuk melakukan pembatalan perjanjian), lalu dua syarat yang terakhir disebut juga syarat objektif karena menjelaskan mengenai objek perjanjian yang dibuat, apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum (sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian yang dibuat sehingga tidak perlu dilakukan pembatalan perjanjian)⁷.

Kedua pihak dalam sebuah perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas atau tidak dipaksakan oleh siapapun untuk mengikatkan diri dan juga kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan kemauan tersebut dapat dilakukan dengan tegas atau diam-diam.⁸ Sistem penyewaan pada jasa *Virtual Office* tentu saja akan menjadi sebuah permasalahan, dimana dalam klausul perjanjian yang dibuat, penyedia jasa *Virtual Office* akan menyediakan sebuah ruangan kantor untuk disewakan dan ditempati sedangkan setelah perjanjian penyewa tidak menempati objek atau kantor yang disewakan bisa dikatakan kantor tersebut tidaklah ada seperti yang tertera pada klausul perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Virtual Office dalam prakteknya yang menjadi objeknya atau yang disewakan adalah sebuah alamat, sedangkan kantornya hanya dalam bentuk maya, tetapi dalam klausul perjanjian yang dibuat dan disetujui adalah sebuah ruangan kantor, pada klausul perjanjian hanya disebutkan berlakunya jasa sewa-menyewa *Virtual*

⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 68.

⁷ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 20

⁸ Subekti, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 135

⁵ Diakses dari <http://surabaya.tribunnews.com/2015/11/11/ragam-alasan-pengusaha-muda-memilih-tak-punya-kantor> tanggal 28 Desember 2015

Office tanpa menyebutkan tentang ruangan kantor yang menjadi objek sewa-menyewa yang tercantum pada klausula perjanjian nomor 1.2 yaitu:

1.2 Berlakunya Jasa

Walaupun klien telah menandatangani Ketentuan Perjanjian Penggunaan Kantor ini, jasa yang tertuang dalam perjanjian ini akan berlaku setelah dan apabila PT VOFFICE Surabaya telah menerima seluruh pembayaran biaya yang dipersyaratkan. diterimanya cek tidak berarti pembayaran telah terjadi sebelum hasil pembayaran tersebut benar-benar masuk rekening PT VOFFICE Surabaya.

Berdasarkan hal tersebut maka perlu dilakukan Tinjauan Yuridis yaitu (1) Apakah perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* sah dilihat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (2) Bagaimana konsep perjanjian sewa-menyewa kantor dalam *Virtual Office*

METODE

Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang berupa asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁹

Pendekatan penelitian dalam penelitian ini menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yakni dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani.¹⁰ Penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office*. Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*) yakni berawal dari pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Penulis pada penelitian ini akan membangun atau membentuk sebuah argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi, dengan cara mempelajari pandangan dan doktrin yang ada pada ilmu hukum, sehingga penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan atau sesuai dengan isu yang sedang dihadapi.¹¹

Jenis Bahan Hukum

- Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pajak penghasilan yang bersifat final yakni (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) (3) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 189, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5348)
- Bahan Hukum Sekunder yaitu publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi.¹² Bahan hukum sekunder yaitu sebagai pendukung dari bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, dan juga sumber lain yang mempunyai korelasi yang mendukung penelitian ini¹³
- Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan baik itu dari bahan hukum primer maupun dari bahan hukum sekunder, yang memiliki rupa yaitu kamus, ensiklopedia, leksikon, serta lain-lain sebagainya.¹⁴

Teknik Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif dilakukan dengan melakukan studi pustaka terhadap seluruh bahan hukum, baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.¹⁵ Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, ataupun sekarang banyak dilakukan penelusuran bahan hukum dengan melalui media *internet*.¹⁶

Analisis adalah sebuah kegiatan dalam penelitian yang berupaya melakukan kajian atau telaah pada hasil pengolahan yang dibantu dengan teori yang telah didapatkan sebelumnya.¹⁷ Secara sederhananya analisis ini disebut sebagai kegiatan memberikan telaah yang dapat memiliki arti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian memuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasai sebelumnya.¹⁸

⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

¹⁰ Peter Mahmud, 2015, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* Prenamedia Group, Jakarta, hal. 133

¹¹ *Ibid*, hal. 135

¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Opcit.*, hal

158

¹⁵ *Ibid*, hal. 160

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ *Ibid*, hal. 183

¹⁸ *Ibid*

Penelitian ini dianalisa secara deskriptif dan preskriptif. Deskriptif memiliki arti bahwa peneliti dalam melakukan analisis memiliki keinginan untuk memberikan sebuah gambaran atau sebuah pemaparan atas subjek dan objek penelitian seperti hasil penelitian yang dilakukan, disini peneliti tidak melakukan justifikasi pada hasil penelitian.¹⁹ Preskriptif memiliki maksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi disini dilakukan oleh peneliti untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.²⁰

HASIL DAN PEMBAHASAN

Virtual Office adalah salah satu bentuk dari kemajuan teknologi yang dirasakan dan tersedia saat ini. *Virtual Office* adalah jawaban bagi para pengusaha yang menginginkan sebuah lokasi kantor yang strategis namun dengan harga yang tidak mahal yang saat ini sulit untuk didapatkan, lewat *Virtual Office* para pengusaha dapat menyewa kantor dengan mudah dan memiliki letak yang strategis.²¹

Sewa-menyewa *online* disini pada dasarnya sama dengan sewa-menyewa pada umumnya, yaitu suatu sewa menyewa terjadi adalah ketika adanya suatu kesepakatan mengenai kegunaan atas suatu barang atau jasa yang diperdagangkan serta harga atas barang atau jasa tersebut.

Untuk mengetahui atau menilai apakah unsur-unsur dalam perjanjian sewa menyewa virtual *Virtual Office* apakah sah atau tidak atau sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian maka terlebih dahulu dikaji mengenai bagaimana hukum kontrak mengatur tentang syarat-syarat keabsahan suatu perjanjian.²² Sewa-menyewa *Virtual Office* harus memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan Suatu perjanjian lahir pada saat telah terjadi suatu kesepakatan. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak satu cocok atau sesuai dengan pernyataan pihak yang lain.²³

Bentuk dari kesepakatan pada perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* ini adalah dijelaskannya apa-apa saja yang didapatkan oleh penyewa apabila bersedia untuk melakukan sewa pada penyedia jasa *Virtual Office*, bentuk dari poin-poin yang didapatkan oleh penyewa dalam perjanjian yang disebut sebagai *Virtual Office*

Service Details sesuai dengan yang tertera dalam perjanjian adalah:

- a. Alamat perusahaan yang berada dikawasan yang prestisius dan mudah dijangkau baik dengan kendaraan pribadi maupun transportasi umum.
- b. Menerima surat-menyurat, parsel, serta dokumen lainnya
- c. Pemberitahuan melalui pesan singkat dan *e-mail*.
- d. Fasilitas nomor telepon dan fax khusus dengan fitur penjawab telepon yang profesional atas nama perusahaan penyewa dan fitur penerusan panggilan ke nomor telepon penyewa.
- e. Penerusan fax secara langsung ke alamat *e-mail* penyewa.
- f. Gratis penjemputan dari dan ke bandara.
- g. Penggunaan ruang *meeting* selama 8 jam setiap bulan.
- h. Penggunaan meja kerja selama 15 jam setiap bulan.
- i. Penggunaan ruang kerja eksekutif selama 3 jam setiap bulan
- j. Ruang olahraga dan kamar mandi pribadi.
- k. Gratis surat domisili gedung dan kelurahan.
- l. *Teleconference* dengan maksimal 10 rekan penyewa selama 20 jam setiap bulan.

Kecakapan adalah adanya kecakapan atau kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berusia 21 tahun ataupun sudah menikah, meskipun sebelum umur 21 tahun sudah menjadi duda maupun janda tetap dianggap cakap.²⁴

Suatu hal tertentu membahas mengenai objek perjanjian, hal ini daitur pada ketentuan Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

Pasal 1332

Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.

Pasal 1333

Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

¹⁹ *Ibid*

²⁰ *Ibid*, hal. 184

²¹ diakses

<http://surabaya.tribunnews.com/2015/11/11/ragam-alasan-pengusaha-muda-memilih-tak-punya-kantor>, *Ibid*

²² Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan (Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam)*, Loccit

²³ Agus Yudha Hernoko, *Loccit*

²⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Loccit*

Pasal 1334

Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan.

Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, hal ini tidak mengurangi ketentuan pasal-pasal 169, 176, dan 178.

Objek perjanjian yang dimaksud pada Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah barang yang dapat ditentukan jenisnya.²⁵ Objek perjanjian pada perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* ini adalah sebuah alamat kantor dan ruangan kantor itu sendiri, oleh karena itu agar dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah maka harus memenuhi unsur yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Alamat kantor jika didefinisikan tidak termasuk sebagai barang karena tidak berwujud, namun untuk dapat mengatakan suatu hal dapat dikategorikan sebagai benda atau bukan maka harus memenuhi kedua unsur yaitu memiliki nilai ekonomi dan dikuasai oleh manusia.²⁶ Alamat sendiri memiliki nilai ekonomi serta alam dikuasai oleh manusia, sehingga bisa dikatakan alamat adalah sebuah benda. Terdapat persamaan antara alamat kantor dan nama *domain*. Nama *domain* yaitu suatu kata, frasa atau serangkaian huruf alfabet yang merupakan perkembangan dari alamat *Internet Protocol* (selanjutnya disebut dengan IP) dari suatu jaringan komputer yang mudah diingat.²⁷

Suatu sebab yang halal disini maksudnya yaitu isi dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan yang ada dalam masyarakat.²⁸ Perjanjian yang itu haruslah dilakukan dan dilaksanakan dengan itikad yang baik, berdasarkan pada pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan"

Suatu perjanjian tanpa sebab adalah perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan untuk mengikat para pihak yang terlibat, karena hal ini mengenai tujuan dibuatnya sebuah perjanjian itu sendiri. Tujuan dari perjanjian artinya perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, sedang mengenai isi perjanjian adalah hal-

hal yang dinyatakan tegas oleh kedua belah pihak tentang macam-macam hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut.

Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini mengatur bahwa keabsahan suatu perjanjian digantungkan pada sebab yang halal, walaupun hal tersebut tidaklah dicantumkan secara jelas dalam perjanjian yang dibuat oleh para tersebut. Penjelasan tentang suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang adalah dalam undang-undang melarang adanya perbuatan seperti itu dan jika dilanggar maka perbuatan itu akan mendapatkan sanksi hukum yang tegas, contohnya adalah tindakan seperti perdagangan orang, transaksi jual-beli obat-obatan terlarang, judi, dan lain-lain, sehingga perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* ini tidaklah melanggar syarat yang keempat.

Perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* sah sebab sudah memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, namun jika dalam berjalannya perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* ini ditemukan hal-hal yang mengakibatkan syarat-syarat sahnya perjanjian ini hilang, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut juga dinyatakan batal demi hukum.

Perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* pada dasarnya sama dengan perjanjian pada umumnya, yang menjadi pembedanya adalah calon penyewa diwajibkan untuk mengisi formulir pendaftaran pada *website* penyedia jasa *Virtual Office*, dalam hal ini peneliti menggunakan *website* <http://surabayavirtualoffice.com> sebagai salah satu contoh perusahaan penyedia jasa *Virtual Office* yang ada di Surabaya dengan lokasi yang berada ditengah pusat kota Surabaya.

Pendaftaran pada *website* tersebut memiliki tujuan untuk memastikan informasi-informasi atau data-data mengenai calon penyewa benar dan juga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, serta suatu sebab yang halal. Pengisian data calon penyewa pada *website* ini bertujuan yaitu untuk mengetahui apakah calon penyewa sudah memenuhi syarat subjektif yaitu mengenai kesepakatan, serta kecakapan.

Konsep perjanjian perjanjian sewa-menyewa kantor dalam *Virtual Office* juga digunakan asas-asas yang melandasi pembuatan perjanjian atau kontrak yaitu asas konsensualisme yaitu lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak maka lahirlah perjanjian. Asas konsensualisme terdapat pada Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengharuskan adanya kata sepakat diantara pihak yang membuat kontrak atau perjanjian.²⁹

Asas konsensualisme adalah isi dari suatu perjanjian yang didapatkan dari kesepakatan para pihak. Asas konsensualisme juga dikenal dengan prinsip "penawaran dan penerimaan" diantara para pihak.³⁰ Asas

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 119

²⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Opcit*, hal. 60

²⁷ Diakses dari <http://www.gmedia.net.id/faq/view/2/Apa-ltu-Hosting-dan-Domain> tanggal 22 Agustus 2016

²⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Ibid*, hal. 69

²⁹ Muhammad Syaifuddin, *Loccit*, hal. 77

³⁰ *Ibid*, hal.78

konsensualisme juga terdapat pada Pasal 1338 ayat (2) yang menyebutkan bahwa persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Maksud dari pasal ini adalah jika salah satu pihak ingin mengakhiri perjanjian maka harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang lain.³¹

Asas mengikatnya suatu kontrak diartikan para pihak yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka perjanjian yang mereka buat itu adalah memiliki kekuatan mengikat sesuai pada pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas itikad baik yaitu kesepakatan dalam kontrak yang diwujudkan secara lisan maupun tertulis dengan penandatanganan oleh para pihak dilaksanakan harus dengan asas itikad baik, ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. asas itikad baik disini adalah bahwa penyedia jasa *Virtual Office* dan juga penyewa harus melaksanakan isi kontrak berdasarkan kepercayaan dan keyakina teguh atau kemauan dari pihak yang terlibat.³²

Asas keseimbangan berfungsi sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat kontrak, maksudnya adalah kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan sangat diperlukan karena untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan dan keadilan bagi pihak yang terlibat.³³

Asas kebebasan berkontrak dapat diartikan bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun belum diatur oleh undang-undang.³⁴ Asas kebebasan berkontrak ini diatur pada pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Kebebasan dalam membuat kontrak atau perjanjian adalah hak manusia, untuk itu kebebasan berkontrak harus memiliki pembatasan-pembatasan.³⁵ Pengaturan pembatasan tersebut tertulis pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban

umum. Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata in melarang perjanjian yang isinya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan yang berlaku pada masyarakat.

Asas kepercayaan dalam pembuatan suatu kontrak atau perjanjian penting karena dengan adanya kepercayaan ini maka dapat menimbulkan keyakinan bahwa kontrak atau perjanjian yang dibuat akan dilaksanakan oleh para pihak yang membuat kontrak atau perjanjian tersebut, sebab dengan asas kepercayaan maka para pihak akan memenuhi dan mematuhi setiap isi perjanjian yang dibuat.³⁶

Asas kepatutan sendiri tercantum pada Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang". Asas kepatutan sering juga disebut sebagai asas kepantasan pada tatanan moral sekaligus dan akal sehat yang terarah pada suatu tindakan.³⁷

Asas moral ada dalam kontrak atau perjanjian yang menimbulkan perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seorang yang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak lain.³⁸ Asas moral ini terdapat dalam Pasal 1339 yang menyebutkan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Asas kebiasaan mengarahkan suatu kontrak atau perjanjian tidak hanya mengikat pada hal yang diatur secara tegas diatur tetapi hal-hal yang menjadi kebiasaan yang diikuti masyarakat umum.³⁹ Asas kebiasaan terkandung pada Pasal 1339 yaitu persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang dan pada Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan..

Asas ganti rugi yaitu memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi atas tidak dipenuhinya, atau dilanggarnya, atau diabaikannya aturan dalam kontrak atau perjanjian oleh pihak lain yang terlibat dalam suatu kontrak atau perjanjian.⁴⁰ Asas ganti rugi terkandung dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai

³¹ *Ibid*, hal. 81

³² Salim H.S, *Opcit*, hal. 9

³³ Niru Anita Sinaga, *Loccit*, hal. 92

³⁴ Wawan Muhawan Hariri, *Opcit*, hal. 137

³⁵ Muhammad Syaifuddin, *Loccit*, hal. 82

³⁶ Wawan Muhawan Hariri, *Opcit*, hal. 145

³⁷ Muhammad Syaifuddin, *Opcit*, hal. 102

³⁸ *Ibid*, hal. 103

³⁹ Salim H.S, *Opcit*, hal. 14

⁴⁰ Muhammad Syaifuddin, *Opcit*, hal. 106

diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Asas ketepatan waktu membuat setiap kontrak atau perjanjian harus ada batas waktu berakhirnya yang menjadi wujud dari kepastian penyelesaian suatu prestasi atau kewajiban.⁴¹ Asas ketepatan waktu menjadi sangat penting apabila suatu kontrak atau perjanjian tersebut berkaitan dengan sarana dan prasarana umum.

Asas keadaan memaksa atau *Force Majeur* atau *Overmacht* merupakan keadaan dimana salah satu pihak dalam kontrak atau perjanjian tidak mampu melaksanakan isi dari kontrak atau perjanjian itu karena suatu keadaan atau kejadian yang tidak terduga.⁴² Setiap kontrak atau perjanjian yang tertulis harus mencantumkan aturan mengenai keadaan memaksa. Pengaturan mengenai asas keadaan memaksa ada dalam Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Asas pilihan hukum berlaku bagi kontrak atau perjanjian yang didalamnya terkandung unsur internasional, unsur internasional disini maksudnya adalah para pihak yang membuat kontrak atau perjanjian berbeda kewarganegaraan dan memiliki sistem hukum yang berbeda.⁴³ Asas pilihan hukum memiliki dua cara dalam menentukan hukum mana yang berlaku dengan menggunakan dua teori hukum yaitu *lex loci contractus* (tempat dimana kontrak atau perjanjian dibuat) dan *lex loci solutionis* (tempat dimana kontrak atau perjanjian dilaksanakan).⁴⁴

Asas penyelesaian sengketa adalah untuk menentukan pilihan dalam menyelesaikan suatu sengketa atau permasalahan yang terjadi dalam suatu kontrak atau perjanjian melalui lembaga pengadilan, lembaga arbitrase, atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang berwenang menyelesaikan sengketa hukum dalam kontrak atau perjanjian apabila sengketa tersebut tidak mampu diselesaikan oleh kedua belah pihak secara kekeluargaan.⁴⁵

Asas penyelesaian sengketa serta asas pilihan hukum ini biasanya terdapat pada setiap kontrak atau perjanjian yang tertulis mengenai bentuk dan tata cara penyelesaian sengketa diantara para pihak yang terlibat yang diaman bertujuan untuk memudahkan para pihak dalam menentukan penyelesaian masalah mereka yang berkaitan dengan kontrak.

⁴¹ *Ibid*, hal. 107

⁴² Munir Fuady, *Opcit*, hal. 113

⁴³ Muhammad Syaifuddin, *Opcit*, hal. 108

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ *Ibid*, hal. 109

PENUTUP

Simpulan

Perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* adalah sah karena telah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, serta suatu sebab yang halal sesuai pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Konsep perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* pada dasarnya sama dengan perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, hanya saja calon penyewa harus mengisi formulir pendaftaran *online* pada *website* penyedia jasa *Virtual Office*. Perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* yang baik adalah yang mengandung asas-asas dalam perjanjian yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas mengikatnya suatu kontrak, asas itikad baik, asas keseimbangan, asas kepercayaan, asas kepatutan, asas moral, asas kebiasaan, asas ganti rugi, asas ketepatan waktu, asas keadaan memaksa, asas pilihan hukum, asas penyelesaian sengketa.

Saran

Penyedia jasa dan juga penyewa jasa harus lebih cermat dan teliti dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office*, serta penyedia jasa juga diharapkan mampu untuk memberikan pelayanan terbaik seperti menerima telepon, dokumen, paket yang berhubungan dengan penyewa jasa *Virtual Office*.

Perlu adanya sosialisasi oleh pemerintah terkait yaitu melalui Kemenkumham Bagian Pengelolaan dan Pendayagunaan Telematika Biro Perencanaan Sekretariat Jenderal Kementerian Hukum dan HAM RI mengenai apa itu *Virtual Office* agar masyarakat mengerti dan memahami seperti apa *Virtual Office*.

DAFTAR PUSTAKA

- Arief Mansyur, Dikdik M. dan Gultom, Elisatris. 2005. *Cyber Law (Aspek Hukum Teknologi Informasi)*. Bandung: Refika Aditama.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2015. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fajar, Mukti dan Ahmad, Yulianto. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenamedia Group.
- H.S, Salim. 2015. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2015. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Prenamedia Group.

- Makarim, Edmon. 2004. *Kompilasi Hukum Telematika*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Miru, Ahmadi. 2007, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Miru, Ahmadi dan Yodo, Sutarman. 2011. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhwan Hariri, Wawan. 2011. *Hukum Perikatan (Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam)*. Bandung: Pustaka Setia.
- Ramli, Ahmad M. 2004. *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Refika Aditama.
- Suparni, Niniek. 2009. *Cyberspace (Problematisasi & Antisipasi Pengaturannya)*. Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. 1984. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. 2011. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Syaifuddin, Muhammad. 2012. *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju.
- Edi Andika, 2015, "Keabsahan Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Dihubungkan Dengan Asas Kebebasan Berkontrak", *Lex Privatum*, Vol.III Nomor 2 April-Juni 2015, hal. 29-30
- Niru Anita Sinaga, 2015, "Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan bagi Para Pihak dalam Suatu Perjanjian", *Jurnal Mitra Management* Vol. 7 Nomor 1, hal. 92
- R.M. Panggabean. 2010. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku". *Jurnal Hukum* No. 4 Vol. 17 Oktober. hal, 654
- Saliman. 2007. "Virtual Office Realitas dari Office Automation". *Jurnal Efisiensi* No. 2 Volume VII. Hal. 4-5
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843)
- Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 189, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5348)
- Hukum Online. 2011. *Klausula Eksonerasi*. (Online) (<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/1t4d0894211ad0e/klausula-eksonerasi>) diakses pada tanggal 20 April 2016
- Hukum Online. 2015. *Forum Virtual Office Pertanyakan SE Kepala BPTSP*. (Online)(<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt56557713048b8/forum-virtual-office-pertanyakan-se-kepala-bptsp>)
- M Taufik dan Adrianus Adhi. 2015. *Ragam Alasan Pengusaha Muda Memilih Tak punya Kantor*. (Online). (<http://surabaya.tribunnews.com/2015/11/11/ragam-alasan-pengusaha-muda-memilih-tak-punya-kantor>) diakses tanggal 28 Desember 2015
- Virtual Office. 2015. *What is a Virtual Office?*. (Online) (<http://surabayavirtualoffice.com/index.php?dis=whatisavirtualoffice>) diakses pada tanggal 28 Maret 2016
- Z.Office. 2012. *Serviced VS Virtual Office*. (Online) (<http://www.zoffice.org/serviced-vs-virtual-office/>) diakses pada tanggal 24 Februari 2016